

16112 0983



## Ocenění nemovitostí č. 165-3888-2014

**O ceně obvyklé objektu bydlené č.p. 560 na pozemku p.č. st. 494 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 494 a 252/138 jak je vedeno na LV 1159 pro k.ú. a obec Rosice u Brna v okres Brno - venkov**



**Účel posudku:** Stanovení ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. ke dni pohlídky- ocenění stavějícího stavu pro účely veřejné dražby

**Podle stavu ke dni 27.2.2014 odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 27.2.2014

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

**Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

### §2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nejspolehlivější, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

### **METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

#### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

#### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

#### **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních

cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

**Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti**

## Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

## Analýza ocenění

**Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.**

**Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.**

**Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.**

**Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.**

**V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.**

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: objekt bydlení  
Rosice u Brna 560/32  
665 01 Rosice

Region: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Katastrální území: Rosice u Brna

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.2.2014 za přítomnosti zástupce objednatele.

## **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
  - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

### **Omezující podmínky**

***Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.***

## **5. Použitá literatura:**

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu.

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

**Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK.** (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

## **9. Celkový popis nemovitosti:**

### **Obec Rosice u Brna**

Poloha obce a okolí : Obec je situovaná západně od Brna ve vzdálenosti cca 17 km.

Počet obyvatel: 5570

Infrastruktura : v obci je pošta, škola, zdravotní zařízení, policie , banky, úřady

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 560 na pozemku p.č. st. 484

Další objekt : není

Pozemek p.č. st. 494 - zastavěná plocha a nádvoří - 270m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 252/138 - zahrada - 425 m<sup>2</sup>

**Poloha v obci:**

V okrajové zastavěné části obce, příjezd zpevněnou komunikací.

**Technický popis nemovitosti :**

Hlavní objekt je přízemní podkrošovaná obytná budova, střecha šikmá sedlová s podkrovím. V objektu je 2\* bytová jednotka s příslušenstvím v suterénu kotelná sklady.

Objekt má přípojky elektriky, vody, kanalizace a plynu.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Podlahy povlakové krytiny a dlažba. Obklady stěn keramické dlaždice.

Vybavení objektu koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Příprava teplé vody s rozvody vyráběná v karmě.

Vytápění objektu ústřední teplovodní s kotlem na plyn.

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, vedlejší stavby nevedené na LV.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

**Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Závady: Ocenění 1/4 objektu**

**Klady nemovitosti: poloha v regionu, velmi dobrý stav**

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### Administrativní cena

#### Rodinný dům -

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Jihomoravský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel  
Stáří stavby: 23 roků  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 314,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén: = 33,90 m<sup>2</sup>  
přízemí: 10,00\*9,15+3,15\*6,00 = 110,40 m<sup>2</sup>  
krov: = 91,50 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	33,90 m <sup>2</sup>	2,50 m
přízemí:	110,40 m <sup>2</sup>	4,25 m
krov:	91,50 m <sup>2</sup>	4,15 m

#### Obestavěný prostor:

suterén: (33,90)\*(2,50) = 84,75 m<sup>3</sup>  
přízemí: (10,00\*9,15+3,15\*6,00)\*(4,25) = 469,20 m<sup>3</sup>  
krov: (91,50)\*(4,15)/2+8,00\*3,05\*4,55/2 = 245,37 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 799,32 m<sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 110,40 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 235,80 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,14

#### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00



5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 23 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,90 = \mathbf{0,864}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,864 * 1,080 * 0,900 = \mathbf{0,840}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 3 314,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,840 = 2 783,76 Kč/m<sup>3</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* OP = 2 783,76 Kč/m<sup>3</sup> \* 799,32 m<sup>3</sup> = 2 225 115,04 Kč

**Rodinný dům - zjištěná cena** = 2 225 115,04 Kč

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

**a) Rodinný dům** = 2 225 120,- Kč

**Cena objektů činí celkem** 2 225 120,- Kč

## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

Výchozí cena: = 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 1,00

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,70

D - typ polohy: \* 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

**Výchozí cena upravená** = 2 457,- Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku:** 2 457,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. 494 270 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 252/138 425 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 695 m<sup>2</sup>

695,00 m<sup>2</sup> á 2 457,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 707 615,- Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = 1 707 615,- Kč

= 1 707 615,- Kč

**Pozemky - výsledná cena** = 1 707 615,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** 1 707 615,- Kč

## Porovnávací metoda – objekt včetně příslušenství a pozemků

### Popis oceňované stavby

Název : RD Rosice  
 Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet podzemních podlaží: 1  
 Počet nadzemních podlaží: 1  
 Poloha: samostatně stojící  
 Podkroví: ano  
 Pozemky celkem: 695 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 270 m<sup>2</sup>  
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,57  
 Výtah: ne  
 Přípojky: přípojky  
 Technický stav objektu: dobrý  
 Příslušenství nemovitosti: přípojky  
 Garáž: není  
 Stáří objektu: 23 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	799,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	234,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	176,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,020
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,030
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,040
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,020
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000

16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,030
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,010
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,040
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,800
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>1,432</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>		<b>Název: Mohelno- MOISES</b>			
Adresa		Mohelno 395, Mohelno			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový vnitřní		
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	1150 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	123 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne		
Podkroví	ano				
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky včetně plynu				
Příslušenství	bez				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě		
			2 200 000,- Kč		
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přeypočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	1 056,00 m <sup>3</sup>	2 083,33 Kč/m <sup>3</sup>	2 354,05 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	293,00 m <sup>2</sup>	7 508,53 Kč/m <sup>2</sup>	8 484,22 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	235,00 m <sup>2</sup>	9 361,70 Kč/m <sup>2</sup>	10 578,19 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00

24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,99	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,04	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,885

<b>Objekt č.: 2</b>		<b>Název: Hnojice MOISES</b>			
Adresa		Hnojice, okres Olomouc			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1487 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	140 m <sup>2</sup>		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky, včetně plynu				
Příslušenství	garáž				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 400 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	560,00 m <sup>3</sup>	2 500,- Kč/m <sup>3</sup>	6 250,- Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	350,00 m <sup>2</sup>	4 000,- Kč/m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	140,00 m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup>	25 000,- Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,58	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,400

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: RD Těchov Blansko- okres Blansko</b>			
Adresa		Těchov 122, Blansko			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2534 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	385 m <sup>2</sup>		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	vedlejší stavby, studna				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 640 000,- Kč	

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>						
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )			
Obestavěný prostor:	986,00 m <sup>3</sup>	1 663,29 Kč/m <sup>3</sup>	3 300,17 Kč/m <sup>3</sup>			
Zastavěná plocha podlaží celkem:	342,00 m <sup>2</sup>	4 795,32 Kč/m <sup>2</sup>	9 514,53 Kč/m <sup>2</sup>			
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Čistá užitná plocha:	158,00 m <sup>2</sup>	10 379,75 Kč/m <sup>2</sup>	20 594,74 Kč/m <sup>2</sup>			
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>						
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,02	
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94	
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98	
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	0,94	
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			1,02	
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	0,98	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05	
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10	
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,50	29. Údržba stavby	1,02	
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is		0,504

<b>Objekt č.: 4</b>		<b>Název: Objekt bydlení Brno venkov</b>			
Adresa		Rosice bez			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	0 roků		Stav objektu	výborný	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	800 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	147 m <sup>2</sup>	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	4 300 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	512,00 m <sup>3</sup>	8 398,44 Kč/m <sup>3</sup>	4 020,31 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	255,00 m <sup>2</sup>	16 862,75 Kč/m <sup>2</sup>	8 072,16 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	147,00 m <sup>2</sup>	29 251,70 Kč/m <sup>2</sup>	14 002,73 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10

30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	2,089
------------------------------	------	-------------------	------	---------------------------------	-------

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Mohelno- MOISES	2 354,05	8 484,22			10 578,19
2. Hnojice MOISES	6 250,00	10 000,00			25 000,00
3. RD Těchov Blansko- okres Blansko	3 300,17	9 514,53			20 594,74
4. Objekt bydlení Brno venkov	4 020,31	8 072,16			14 002,73
SJC – minimum	2 354,05	8 072,16			10 578,19
SJC – průměr	3 981,00	9 018,00			17 544,00
SJC – maximum	6 250,00	10 000,00			25 000,00
Index oceňovaného objektu	1,432	1,432	1,432	1,432	1,432
JCO – minimum	3 371,00	11 559,00			15 148,00
JCO – průměr	5 701,00	12 914,00			25 123,00
JCO – maximum	8 950,00	14 320,00			35 800,00
Výměry oceňované stavby	799,00	234,00			176,00
CO – minimum	2693429	2704806			2666048
CO – průměr	4555099	3021876			4421648
CO – maximum	7151050	3350880			6300800

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 2 666 048,- Kč  
 Průměrná: 3 999 541,- Kč  
 Maximální: 7 151 050,- Kč

$$\begin{aligned}
 C_p &= CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] = \\
 &= 3999541 - [0,15 * (7151050 - 2666048)] = 3\,326\,790,70 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**RD Rosice - výsledná cena = 3 326 790,70 Kč**

## C. Rekapitulace

### Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 2 225 120,- Kč  
**Administrativní cena celkem: 2 225 120,- Kč**

### Věcná hodnota:

**Věcná hodnota pozemků: 1 024 570,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 1 024 570,- Kč**

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem:**

**3 326 790,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**330 000,- Kč**

slovy: třístatřicettisíc Kč

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/4 který je předmětem dražby. S ohledem na sníženou prodejnost podílu nemovitosti ve spoluvlastnictví a problémového rozdělení a případného spoluužívání nemovitosti je použit koeficient korekce ve výši 0,4.

**Závady nemovitosti:**

Na nemovitosti nevážnou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva která by nezanikla přiklep.

V Žebráku, 27.2.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



#### **D. Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitosti.*

*Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 165 -3888-2014 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 185-2014*

V Žebráku, 27.2.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák